

Courrier arrivé le
3 - SEP. 2010

DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES

PARIS, LE

30 AOUT 2010

DIRECTION DE LA LEGISLATION FISCALE

Sous-Direction D - Bureau D1

139, RUE DE BERCY
TELEDOC 644
75572 PARIS CEDEX 12

Affaire suivie par Sandrine DALLAPICOLA

sandrine.dallapicola@dgfip.finances.gouv.fr

Téléphone : 01.53.18.91.94

Télécopie : 01.53.18.36.02

Réf : SEC-D1/1000012808/D1-A

Monsieur,

Vous appelez l'attention sur les règles de taxe sur la valeur ajoutée (TVA) applicables aux cessions de terrains réalisées par des agriculteurs ou des sociétés civiles immobilières (SCI) depuis l'entrée en vigueur de la loi n° 2010-237 de finances rectificative pour 2010 du 9 mars 2010.

Aux termes du 1° du 2 du I de l'article 257 nouveau du code général des impôts (CGI), les terrains à bâtir (TAB) sont ceux sur lesquels des constructions peuvent être autorisées, en application d'un plan d'urbanisme ou de tout autre document définissant les possibilités de construction.

L'article 16 de la loi précitée met en exergue la nécessité de prendre en compte la qualité du cédant. Il convient donc de distinguer d'une part, les cessions de TAB réalisées par des assujettis¹, qui entrent de plein droit dans le champ d'application de la TVA et d'autre part celles réalisées par des non assujettis qui sont hors du champ d'application de la taxe.

Cela étant, les cessions réalisées par un assujetti n'entrent dans le champ de la taxe que pour autant que l'assujetti agit en tant que tel.

Les cessions de terrains réalisées par un assujetti dans le cadre de sa gestion patrimoniale ne sont donc pas soumises à la taxe.

¹ Les agriculteurs ont la qualité d'assujetti.

Monsieur Jean-Louis CHANDELLIER
Directeur du Département Entreprises et Territoires
Service Fiscal
Fédération Nationale des Syndicats
d'Exploitations Agricoles (FNSEA)
11, rue de La Baume
75008 PARIS

Ainsi, la cession par un agriculteur ou par une SCI d'un terrain de l'exploitation devenu constructible par modification du plan d'urbanisme, est considérée comme réalisée dans le cadre de sa gestion patrimoniale et partant, n'est pas soumise à la taxe².

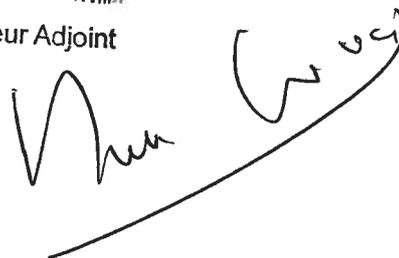
En revanche, la cession de terrains à bâtir sur lesquels l'agriculteur ou la SCI a réalisé des travaux de viabilisation conséquents et pour lesquels des moyens de commercialisation avérés (publicité, démarchage) ont été mis en œuvre, entre de plein droit dans le champ d'application de la TVA, de la même manière que celle de TAB qui auraient été spécifiquement acquis en vue de leur revente.

Le régime de TVA de chaque cession est donc déterminé au cas par cas au regard des circonstances de fait.

Par ailleurs, s'agissant de la location de TAB, dès lors qu'elle ne s'inscrit pas dans une pure logique patrimoniale elle constitue une activité économique qui confère à la personne qui l'exerce la qualité d'assujetti.

Je vous prie de croire, Monsieur, à l'assurance de ma considération distinguée.

Le Directeur Adjoint

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Marc Wolf', written over a horizontal line.

Marc WOLF

² Notamment lorsque l'exploitant a conservé le terrain dans son patrimoine privé ainsi que l'article 38 sexdecies D de l'annexe III au CGI lui en offre la faculté.